



Wem gehört das Land?

Vom Land der Eigentümer:innen
zum Land der Mieter:innen

Impressum

Herausgeber: AK Vorarlberg

Widnau 4, 6800 Feldkirch

Juni 2023

Im Auftrag der AK Vorarlberg

© 2023 ISK Institut für Standort-, Regional- und Kommunalentwicklung, Dornbirn und Telesis Entwicklungs- und Management GmbH, Alberschwende.

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung und des öffentlichen Vortrages, bleiben dem Autor vorbehalten.

Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm oder ein anderes Verfahren – ohne schriftliche Genehmigung des Autors reproduziert werden oder unter Verwendung elektronischer Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden. Darüber hinaus gelten die Regeln der wissenschaftlichen Zitation. Zitate aus dem gegenständlichen Dossier sind mit der entsprechenden Bezugnahme auf dieses Papier und Autor zu versehen.

Es wird darauf verwiesen, dass alle Angaben trotz sorgfältiger Bearbeitung ohne Gewähr erfolgen und eine Haftung der Autoren, des ISK Institut für Standort-, Regional- und Kommunalentwicklung oder der Telesis Entwicklungs- und Management GmbH ausgeschlossen ist.

ISK Institut für Standort-, Regional-, und Kommunalentwicklung

J. G. Ulmer-Straße 21 | 6850 Dornbirn

Telefon +43 5572 / 372 372

E-Mail office@isk-institut.com

www.isk-institut.com

Telesis Entwicklungs- und Management GmbH

Hof 19 | 6861 Alberschwende

Telefon +43 5579 / 4444

E-Mail info@telesis.at

www.telesis.at

Mit der vorliegenden Studie „Wem gehört das Land?“ hat die Vorarlberger Arbeiterkammer eine Übersicht erhalten, wieviel verfügbaren Baugrund wir noch haben und wer darüber entscheiden kann, was damit passiert. Ziel war es zu keinem Zeitpunkt, in eine Neiddebatte einzusteigen, sondern belastbare Fakten über die tatsächliche Situation am Grundstücksmarkt zu erhalten. Dies ist aus gesellschaftspolitischer Sicht enorm wichtig, hängen davon künftig sowohl die Preisentwicklung am Wohnungsmarkt als auch die Expansionsmöglichkeiten für Wirtschaftsbetriebe ab. Das wiederum hat einen wesentlichen Einfluss auf den künftigen Wohlstand in Vorarlberg. Wir können uns den Luxus einer musealen Erstarrung unserer Wirtschaftsstruktur ebenso wenig leisten, wie den Stopp der weiteren Entwicklung am Wohnungsmarkt.

Politik muss gestalten und nicht nur verwalten

Ziel der öffentlichen Hand muss es künftig sein, stärkeren Einfluss auf die räumliche Entwicklung, den Grundverkehr und den Wohnungsmarkt zu nehmen. Wie bisher praktisch alles dem Markt zu überlassen und zu hoffen, es wird schon irgendwie gut gehen, ist maximal noch ideologisch argumentierbar, ignoriert aber völlig die schon deutlich spürbaren negativen Auswirkungen am Wohnungs- und Grundstücksmarkt im Lande. Als Arbeiterkammer verfolgen wir diese Entwicklung seit Jahrzehnten und sind immer wieder erstaunt, wie wenig sich die Politik tatsächlich dieser Probleme annimmt. So wurde die von der Vorarlberger Arbeiterkammer unter dem damaligen Präsidenten Josef Fink vor über dreißig Jahren aufgestellte Forderung nach einem Bodenfonds für Wohn- und Betriebsgrundstücke konsequent ignoriert und erst jetzt ist der politische Wille vorhanden, das Projekt umzusetzen. Was es aber inzwischen vielmehr benötigt, ist eine klare Ansage gegen den spekulativen Wohnbau, der sich nicht an den Wohnbedürfnissen der

Menschen orientiert, sondern nur an den Profitinteressen einiger Investoren. Wir als gesetzliche Vertreter der arbeitenden Menschen in diesem Lande wollen deshalb eine strenge Bedarfsprüfung nach dem Motto, wer keinen Bedarf für die Deckung des eigenen Wohnbedarfs hat, kann in Vorarlberg nicht kaufen. Das ist rechtlich zwar nicht einfach umzusetzen, aber möglich, wenn der politische Wille dazu vorhanden ist. Die von der AK beauftragte Studie von Univ. Prof. Dr. Peter Bußjäger zeigt den Weg dazu auf. Als Vorlage für derartige einschränkende Regelungen kann zudem der landwirtschaftliche Grundverkehr gelten. Denn was für den Schutz der Bauern durchaus Sinn macht, muss auch für den Schutz der Wohnbevölkerung erlaubt sein. Denn diese leiden unter den massiv gestiegenen Wohnungspreisen am stärksten. Und nachdem Wohnen ein Grundbedürfnis ist, das nicht substituiert werden kann, sind gestaltende Eingriffe in den Grundstücks- und Wohnungsmarkt ein Gebot der Stunde.



Handwritten signature of Rainer Keckeis in black ink.

Rainer Keckeis
AK Direktor

Handwritten signature of Bernhard Heinzle in black ink.

Bernhard Heinzle
AK Präsident

Begriffserklärung

- Die **Digitale Katastralmappe (DKM)** ist der grafische Datenbestand des Katasters im Koordinatensystem der österreichischen Landesvermessung und veranschaulicht die Lage und Geometrie der Grundstücke. Das Grundstücksverzeichnis ist der Sachdatenbestand des Katasters.
- Der **Grundstückskataster** ist ein von den Vermessungsämtern geführtes und dokumentiertes öffentliches Register zur Ersichtlichmachung der aktuellen und tatsächlichen Grundstücksverhältnisse hinsichtlich deren Grenzen, Lage, Größe und Nutzung.
- Das **Grundbuch** ist ein von den Bezirksgerichten geführtes öffentliches Verzeichnis aller Grundstücke, in dem die Eigentumsverhältnisse sowie etwaige mit dem Grundstück verbundene Rechte erfasst sind. Die Daten zwischen Kataster und Grundbuch werden täglich abgeglichen.
- Der **Flächenwidmungsplan** ordnet jedem Grundstück eine bestimmte Flächenwidmung zu, die festlegt, wie das Grundstück rechtsverbindlich genutzt werden darf.
- Ein **Geografisches Informationssystem (GIS)** ist ein Informationssystem zur Erfassung, Verwaltung, Analyse und Visualisierung von räumlichen Daten.
- Das zentrale **Gewerbeinformationssystem Austria (GISA)** enthält die wichtigsten unternehmensbezogenen Daten sämtlicher Gewerbebetriebe, die in Österreich niedergelassen sind.
- Das **Firmenbuch** ist ein öffentliches Verzeichnis, in welchem u.a. die vertretungsberechtigten Personen von Unternehmen eingetragen sind.
- Das **Wohnbaugrundstück** ist definiert als Fläche, die als Baufläche-Wohngebiet, Baufläche-Kerngebiet oder Baufläche-Mischgebiet gewidmet ist.
- Die **Bauerwartungsfläche** ist eine gewidmete Fläche, auf welcher formal keine Bebauung möglich ist. Deshalb findet diese in der Studie keine Berücksichtigung.
- Das **unbebaute Grundstück** ist definiert als Grundstücksfläche, die mit keinem Gebäude bebaut ist.
- Das **bebaute Grundstück** ist definiert als Grundstücksfläche, die mit einem Gebäude bebaut ist.
- **Vorarlberger:innen** bezieht sich immer auf die Gesamtbevölkerung von 403.829 Einwohner:innen mit 31.03.2022. Bei zahlenmäßigen Vergleichen von Besitz- und Grundstücks-kategorien (z.B. Besitzer:innen von bebautem Wohnbauland) zur Gesamtbevölkerung sind immer natürliche als auch juristische Personen berücksichtigt (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung – Landesstelle für Statistik (2022): Bevölkerung Stichtag 31.03.2022).
- Die Begriffe **Eigentum** und **Besitz** (Eigentümer:in / Besitzer:in) werden in der Studie gleichbedeutend verwendet.
- **Wohneigentum** wird als Teil des Grundbesitzes erfasst in der Studie aber nicht weitergehend untersucht.

Inhaltsverzeichnis

Zusammenfassung	7	3. Schlussfolgerungen	25
1. Methodische Herangehensweise	11	4. Lösungsansätze für Vorarlberg	29
1.1 Zielsetzungen	12		
1.2 Methodik	12	5. Schlussfolgerungen und Forderungen der AK Vorarlberg	33
1.2.1 Maßzahlen	12	Schlussfolgerungen und Forderungen der AK Vorarlberg „Wem gehört das Land“	34
1.2.2 Grundlegenden	12	Forderungen und Empfehlungen der AK Vorarlberg	34
1.2.3 GIS-Anwendung und Geodatenbank	13		
1.3 Nicht Gegenstand der Studie	14		
2. Ergebnisse	17	Anhang	38
2.1 Gesamtbetrachtung von Grundstücksbesitz und Flächenwidmung	18	Einblick in die Besitzverhältnisse nach Flächenwidmung- und Bebauungsstatus	38
2.2 Kernaussagen zur Gesamtfläche und Gesamtsituation	19		
2.3 Wohnbaugrundstücke	21	Abbildungs-, Tabellen- und Literaturverzeichnis	42
2.4 Betriebsgrundstücke	22		
2.5 Exkurs: Besitz der Gemeinden	23		
2.6 Exkurs: Besitzverteilung juristische Personen und natürliche Personen	23		

Zusammen- fassung

Die Arbeitsgemeinschaft Telesis und das Institut für Standort-, Regional- und Kommunalentwicklung haben gemeinsam die von der Arbeiterkammer Vorarlberg beauftragte Studie „Wem gehört das Land?“ als Auftragsforschung durchgeführt.

Das Thema des Eigentums und der Besitzverhältnisse ist von hoher gesellschaftlicher Brisanz, da unausgeglichene Besitzverhältnisse die soziale Ungleichheit fördern und zur Spaltung der Gesellschaft beitragen, Marktmonopole ermöglichen und den Preisanstieg für Grundstücke und Wohnraum mitverursachen.

Aus diesen Gründen definiert das Vorarlberger Grundverkehrsgesetz unter § 1 lit. b) als Ziel „eine möglichst breite, sozial erträgliche (...) Streuung des Grundeigentums zu erhalten; und lit. d) der Baulandhortung entgegenzuwirken. (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung – Gesetzgebung (2023): Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken).

Mehrere Studien in Großbritannien haben die Besitzverhältnisse von Grund und Boden untersucht und als Ergebnis ein großes Ungleichgewicht der Bodenbesitzverhältnisse aufgezeigt. In der im „The Guardian“ veröffentlichten Studie „Who Owns the Land“ aus dem Jahr 2019 wurde festgestellt, dass weniger als 1% der Bevölkerung 50% der Flächen in England besitzen (vgl. The Guardian – Rob Evans (2019): Half of England is owned by less than 1% of the population).

Gleichzeitig findet sich auch hierzulande in der öffentlichen Diskussion die Wahrnehmung, dass in Vorarlberg wenige Personen und Unternehmen eine Vielzahl an Grundstücken besitzen und akkumulieren. Ob ein solches Ungleichgewicht in den Grundstücksbesitzstrukturen in Vorarlberg tatsächlich besteht, wurde im Rahmen dieser Auftragsstudie detailliert analysiert.

Die bisherige Faktengrundlage und Datenintransparenz waren nicht ausreichend, um Studien dieser Art durchzuführen. Mit dem gezeigten Ansatz besteht sowohl die Hoffnung als auch der Anspruch in Zukunft ähnlich gelagerte Fragestellungen einfacher bearbeiten und beantworten zu können.

Zielsetzung der Studie ist dabei nicht einzelne Grundstücksbesitzer:innen herauszufiltern und zu benennen, sondern die Grundstücksbesitzverhältnisse in Vorarlberg durch die Verschneidung von Grundstückerkataster und Flächenwidmungsplan in einem Geoinformationssystem (GIS) einer vertiefenden räumlichen und statistischen Betrachtung zu unterziehen und als Ergebnis Kennzahlen zu Anzahl, Flächengröße, Besitzverteilung und Flächenwidmung aufzubereiten und darzustellen. Damit die in der implementierten Datenbank vorgehaltenen Grundstücke und Auswertungen nicht einer spezifischen natürlichen oder juristischen Person zugeordnet werden können, wurden die Grundstücksbesitzer:innen anonymisiert und die erarbeiteten Ergebnisse aggregiert dargestellt.

Die Kernaussagen der Studie:

1

58%

der Vorarlberger:innen besitzen anteilig keinen Grund und Boden.

2

Die größten Grundstückseigentümer:innen über alle Flächenwidmungskategorien¹ in Vorarlberg sind auf Basis der Studie:

- Agrargemeinschaften mit 35%
- Gemeinden mit 14%
- Bund mit 3%
- Land mit 1%
- Kirchen und kirchliche Institutionen mit 1%
- Gemeinnützige Wohnbauträger mit 0,1% (3% der gewidmeten Wohnbauflächen)

3

Rund **50%** der Gesamtflächen sind im Besitz von Agrargemeinschaften, Gemeinden, Land und Bund. Durch die öffentliche Hand sind diese Flächen weitestgehend von Fremdeinflüssen geschützt, ebenso bei Agrargemeinschaften durch ihre Satzungen. Die diesbezüglichen Besitzverhältnisse sind nicht Gegenstand dieser Studie.

4

64%

der Vorarlberger:innen besitzen kein Wohnbaugrundstück bzw. Anteil an einer Eigentumswohnung² in Vorarlberg.

5

10%

der Vorarlberger:innen besitzen 76% der bebauten und unbebauten Wohnbaugrundstücksflächen³ in Vorarlberg.

6

16%

der Gesamtbevölkerung besitzen noch unbebaute Wohnbaugrundstücke in Vorarlberg.

7

Die Grundstücke und Besitzverhältnisse sind sehr kleinstrukturiert. Das Vererben und Bauen sowie die zielgerichtete und effektive Mobilisierung werden dadurch zunehmend erschwert.

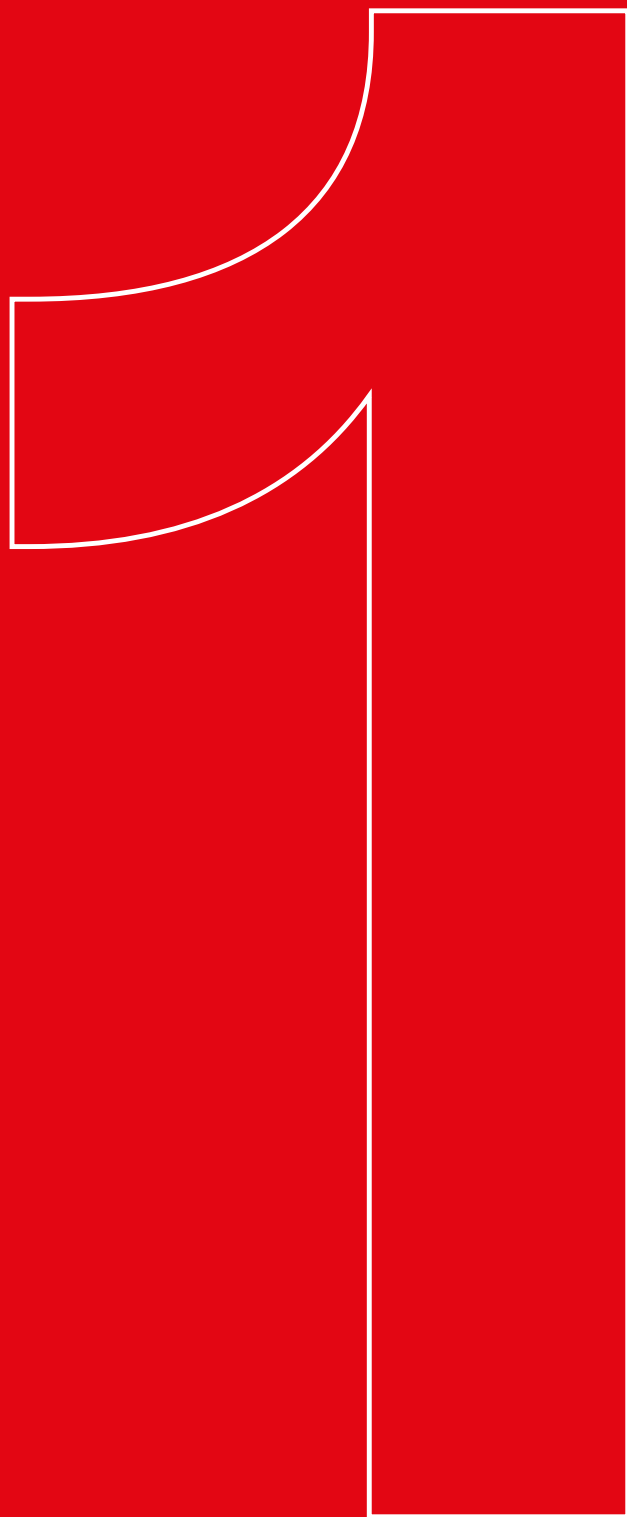
8

Insgesamt gibt es einen Betriebsgebietsflächenanteil von 1.482 ha, was lediglich 2,6% des Dauer-siedlungsraumes entspricht und somit sehr klein ist. Hiervon sind 773 ha bebaute und 709 ha unbebaute Betriebsgebietsfläche.

¹ Flächenwidmungskategorien sind: Baufläche-Wohngebiet, Baufläche-Mischgebiet, Baufläche-Kerngebiet, Baufläche Betriebsgebiet, Freifläche-Landwirtschaft, Freifläche-Freihaltegebiet, Verkehrsfläche, Vorbehaltsflächen.

² Die kleinteiligen Grundstücksflächen der Wohnungseigentümer:innen sind bei den 36% Wohnbaugrundstücksbesitzer:innen berücksichtigt.

³ Bei Wohnbaugrundstücksflächen sind sinngemäß auch die Wohnungen umfasst.



Methodische Herangehens- weise

Im folgenden Kapitel wird die in der Studie angewendete methodische Herangehensweise genauer dargelegt. Zudem wird angeführt, welche weiteren Forschungsfragen im Rahmen der Studie aufgekommen sind, die bis jetzt jedoch nicht weiterbearbeitet wurden.

1.1 Zielsetzungen

Die in der Studie durchgeführte integrierte Analyse von Eigentümer:innenstrukturen und Widmungskategorien wurde in dieser Form bisher nicht durchgeführt. Die Zielsetzung der Studie ist einen detaillierten Überblick über die gegenwärtigen Besitzverhältnisse (Referenzjahr 2020) in Vorarlberg zu schaffen und Datengrundlagen und Kennzahlen für eine faktenbasierte gesellschaftspolitische Diskussion aufzubereiten und bereitzustellen. Wobei der Fokus der Auswertungen auf den laut Flächenwidmung als Bauland, d.h. Wohnbaufläche und Betriebsgebiet, ausgewiesen Grundstücken liegt.

1.2 Methodik

Nachfolgend wird die methodische Vorgehensweise genauer erläutert. Dazu wird auf die ermittelten Maßzahlen, die verwendeten Datengrundlagen und das angewendete Geoinformationssystem (GIS) eingegangen.

1.2.1 Maßzahlen

Als Maßzahlen für die Analyse wurden die Anzahl der Grundstücke und Grundstücksanteile sowie die Summe der Flächeninhalte ermittelt, die einer natürlichen oder juristischen Person zuzuordnen sind. Vertiefend wurden die bereits baulich genutzten und die noch unbebauten Grundstücke ermittelt und ausgewertet. Die Zuordnung und Auswertung der Flächen erfolgte dabei immer unter Berücksichtigung der jeweiligen Flächenwidmungskategorie.

1.2.2 Grundlagendaten

Stichtagsdaten:

Aus den Datenbeständen des Grundstücksverzeichnisses, der Katastralmappe sowie der Eigentümerdaten werden vom BEV - Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen periodisch sogenannte Stichtagsdaten erzeugt (vgl. Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2023: Kataster Stichtagsdaten). Dieser Datensatz mit Stichtag 01.04.2021 wurde für die Studie erworben und in ein vorbereitetes GIS Projekt zur Bearbeitung und Anonymisierung überführt und zur weiteren Auswertung in einer Geodatenbank gespeichert.

Digitale Katastralmappe (DKM):

Die Digitale Katastralmappe (DKM) ist der grafische Datenbestand des Katasters im Koordinatensystem der österreichischen Landesvermessung und wird von den zuständigen Vermessungsämtern katastralgemeindeweise geführt.

Die DKM veranschaulicht die Lage der Grundstücke und enthält Grundstücksgrenzen, Grundstücksnummern, Nutzungsgrenzen, Grenzpunkte etc.

Die wesentlichen Inhalte der DKM sind:

- Grenzen der Grundstücke
- Grundstücksnummern
- Nutzungsgrenzen und Symbole
- Grenzpunkte
- Festpunkte



Abbildung 1: Auszug aus der Digitalen Katastralmappe (DKM)

Die Führung der DKM erfolgt durch die Vermessungsämter. Die Konsistenz der Daten zwischen der DKM und dem Grundbuch wird über einen täglichen Abgleich der Datenbanken sichergestellt. Die Katasterfläche ist die im Grundstückskataster vorgehaltene Grundstücksfläche und nicht die geometrische Fläche.

Die in der Studie verwendeten Flächenanteile beziehen sich immer auf den Sachdatenbestand im Grundstücksverzeichnis.

Grundstücksverzeichnis:

Das Grundstücksverzeichnis ist der Sachdatenbestand des Katasters und wird katastralgemeindeweise geführt. Es enthält für jedes Grundstück unter anderem die Katastralgemeindenummer, Nutzungsart, Flächen der Nutzung, Einlagezahl, etc.

Eigentümer:innenverzeichnis:

Das Eigentümer:innenverzeichnis enthält Informationen wie Namen und Adressen der Eigentümer:innen sowie Angaben über Miteigentumsanteile der ausgewählten Grundbucheinlage. Aus Datenschutzgründen wurden diese Informationen von Seiten des BEV nur eingeschränkt zur Verfügung gestellt.

Flächenwidmungsplan

Umfasst alle Grundstücke Vorarlbergs und deren Widmungen und Ersichtlichmachungen.

Der Flächenwidmungsplan umfasst alle Grundstücke Vorarlbergs sowie deren jeweilige Widmungen und Ersichtlichmachungen. Im Flächenwidmungsplan ist rechtlich bindend festgelegt, auf welche Art und Weise ein Grundstück bebaut oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden darf. Der Flächenwidmungsplan beinhaltet die Grundstücksgrenzen, die einzelnen Grundstücksnummern und die jeweiligen Widmungen. Hierbei können folgende Widmungskategorien unterschieden werden: Bauflächen, Bauerwartungsflächen, Freiflächen, Verkehrsflächen und Vorbehaltsflächen etc. ⁴



Abbildung 2: Flächenwidmungskategorien im Flächenwidmungsplan in Vorarlberg

1.2.3 GIS-Anwendung und Geodatenbank

Ein Geografisches Informationssystem (GIS) ist ein Informationssystem zur Erfassung, Verwaltung und Analyse von räumlichen Daten. Für die Studie wurde die Open-Source GIS Anwendung QGIS www.qgis.org/de/site in Kombination mit einer PostGIS-PostgreSQL Datenbank implementiert. Die Datenbankadministration erfolgte über die Software PG-Admin www.pgadmin.org.

Das GIS wurde angewendet, um die räumlich verorteten Katastralmappe (DKM) und Flächenwidmungsplan räumlich zu verschneiden, statistische Kennzahlen nach Flächenwidmungskategorie, Anzahl (Grundstücke und Grundstücksanteile) und Fläche zu berechnen, den Status bebaut oder unbebaut zu ermitteln, die Ergebnisse kartografisch darzustellen sowie Qualitätskontrollen, z.B. durch den Abgleich mit flächenbezogenen Statistiken (Austria Statistik www.statistik.at, Land Vorarlberg vorarlberg.at/-/publikationen-der-abteilung-raumplanung-und-baurecht) oder Luftbild, durchzuführen.

Das individuelle Abgleichen, Bearbeiten, Ausbessern einzelner Einträge, z.B. bei unterschiedlichen oder fehlerhaften Schreibweisen, sowie das automatisierte Anonymisieren der Grundstücksbesitzer:innen erfolgte mittels SQL-Code und Abfrage direkt auf der Geodatenbank. Der Abgleich zwischen Katasterdaten, Firmenbuch, Daten des Grundbuchs sowie dem Gewerberegister erfolgte in manuellen Arbeitsschritten.

In Fällen, in denen eine ausgewiesene Gebäudefläche eine eigene Grundstücksnummer besitzt, d.h. die Geometrie von Grundstück und Gebäude identisch ist, wurde die Zählweise und die statistische Flächenbilanz zur Unterscheidung in bebaute und unbebaute Fläche so durchgeführt, dass diese Grundstücke als bebaut, das umgebende Grundstück jedoch als unbebaut gewertet wurden.



Abbildung 3: Zählweise der Grundstückseinteilung bebaut/unbebaut bei identischer Geometrie von Grundstück und Gebäude

⁴ Widmungskategorien in Vorarlberg: Bauflächen: Betriebsgebiet, Kerngebiet, Mischgebiet, Wohngebiet; Bauerwartungsflächen: Betriebsgebiet, Kerngebiet, Mischgebiet, Wohngebiet; Verdichtungszone, Freiflächen: Freihaltegebiet, Landwirtschaft, Sondergebiet; Vorbehaltsflächen, Straße, Schienenbahn, Ersichtlichmachungen: Gewässer, Forstwirtschaft, Straße, Schienenbahn.

1.3 Nicht Gegenstand der Studie

Während der Bearbeitung der Studie sind weitere Themen und Fragen aufgekommen. Diese wurden im Rahmen der Auswertungen jedoch nicht bearbeitet. Eine weiterführende Bearbeitung und Analyse dieser nachfolgend aufgezählten Fragestellungen, auch in Hinsicht eines gesamthaften Monitorings wären aus Sicht der Autoren sinnvoll und begrüßenswert. Dazu müssten historische Stichtagsdaten und weitere Datensätze, wie das Adress-, Gebäude- und Wohnungsregister (AGWR), integriert und ausgewertet werden.

Veränderung der Besitzverhältnisse über die Zeit:

Wie stellt sich die historische und auch die zukünftige Entwicklung dar? Gab es Ereignisse, welche auf die Besitzstrukturen in Vorarlberg besondere Auswirkungen hatten?

Genderspezifische Auswertungen:

Gibt es bei den Grundstücksbesitzverhältnissen genderspezifische Unterschiede? Wie sieht die historischen Entwicklung dazu aus?

Nachverdichtung und Leerstand:

Wie viele Flächen haben Potential, um theoretisch nachverdichtet zu werden? Wo lässt sich städtebaulich, sozial und ökologisch am sinnvollsten nachverdichten? Wie viel Leerstand (Wohnflächen und Grundstücksflächen) und Mindernutzung gibt es in Vorarlberg? Welches Potential zur Schaffung von Wohnraum besteht?

Agrargemeinschaften und landwirtschaftliche Flächen:

Wie viel Grund und Boden besitzen die Agrargemeinschaften im Land im Einzelnen? Welche Auswirkungen haben die Agrargemeinschaften auf die lokalen Besitzverhältnisse und Flächennutzungen. Wie viel landwirtschaftliche Flächen gibt es im Siedlungsgebiet?

Gemeinde- und Regionsebene:

Wie sind die Bodenbesitzverhältnisse in den einzelnen Gemeinden sowie in den verschiedenen Regionen? Gibt es kommunale und regionale Unterschiede? Was sind die Ursachen und Perspektiven?



Ergebnisse

2.1 Gesamtbetrachtung von Grundstücksbesitz und Flächenwidmung

Insgesamt gibt es 171.091 Grundstückseigentümer:innen in Vorarlberg, bei einer Gesamtbevölkerung von 403.829 (Stichtag: 31.03.2022). Ergänzend dazu wurden im Rahmen der Studie sämtliche Grundstücke in Vorarlberg nach deren Widmung analysiert und ausgewertet (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung – Landesstelle für Statistik (2022): Bevölkerung Stichtag 31.03.2022). Insgesamt gibt es in Vorarlberg 1.492.167 Grundstücksanteile. Die detaillierte Aufteilung der Gesamtfläche Vorarlbergs im Ausmaß von 267.095 ha nach Flächenwidmungskategorien wird nachfolgend in Tabelle 1 und Abbildung 4 dargelegt.

Im Kontext der dargelegten vorarlbergweiten Flächen- und Nutzung wird nachfolgend vertiefend auf die als Bauland gewidmeten Flächenwidmungskategorien Wohnbaugrundstücke und Betriebsgrundstücke eingegangen.

Wohnbaugrundstücke⁵

Insgesamt gibt es in Vorarlberg Wohnbaugrundstücke im Ausmaß von 10.413 ha. Dies entspricht 18,4% des Dauersiedlungsraumes im Ausmaß von 56.730 ha (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Raumplanung und Baurecht und Landesstelle für Statistik (2018): Strukturdaten Vorarlberg 2018, S. 14).

Tabelle 1: Flächen- und Prozentanteile der einzelnen Flächenwidmungskategorien in Vorarlberg

GESAMTFLÄCHE	Fläche [ha] 267.095	Prozent [%] 100
Dauersiedlungsraum*	56.730	21
■ Wohnbaugrundstücke	10.413	3,9
Wohnbaugrundstücke bebaut	6.297	2,5
Wohnbaugrundstücke unbebaut	4.116	1,4
■ Betriebsgrundstücke	1.482	0,6
Betriebsgrundstücke bebaut	773	0,3
Betriebsgrundstücke unbebaut	709	0,3
■ Freifläche (inkl. Landwirtschaft)	159.197	60
Freifläche Landwirtschaft	93.741	35
■ Wald	84.864	32
■ Verkehrsfläche	3.371	1,3
■ Vorbehaltsfläche	795	0,3
■ Gewässer	6.948	2,6

Insgesamt sind derzeit nach Erhebungsmethode der Studie 60,5% der Wohnbaugrundstücke bebaut. Dies entspricht einer Größe von 6.297 ha. Insgesamt ist diese Fläche im Eigentum von 129.584 Eigentümer:innen. Dies entspricht 11,1% des Dauersiedlungsraumes in Vorarlberg.

Von der Wohnbaugrundstücksfläche sind zudem derzeit nach Erhebungsmethode der Studie 39,5% unbebaut. Dies entspricht einer Größe von 4.116 ha und 7,3% des Dauersiedlungsraumes in Vorarlberg. Insgesamt ist diese Fläche im Eigentum von 62.909 Eigentümer:innen.

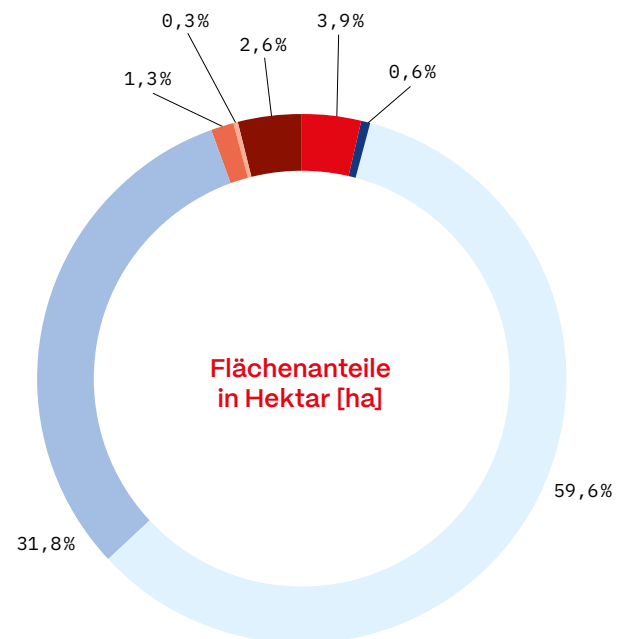
Betriebsgrundstücke

Insgesamt gibt es in Vorarlberg Betriebsgrundstücke im Ausmaß von 1.482 ha. Dies entspricht 2,6% des Dauersiedlungsraumes in Vorarlberg im Ausmaß von 56.730 ha.

Von den Betriebsgrundstücken sind derzeit nach Erhebungsmethode der Studie 52,2% bebaut. Dies entspricht einer Größe von 773 ha und 1,4% des Dauersiedlungsraumes in Vorarlberg. Insgesamt ist diese Fläche im Eigentum von 1.482 Eigentümer:innen.

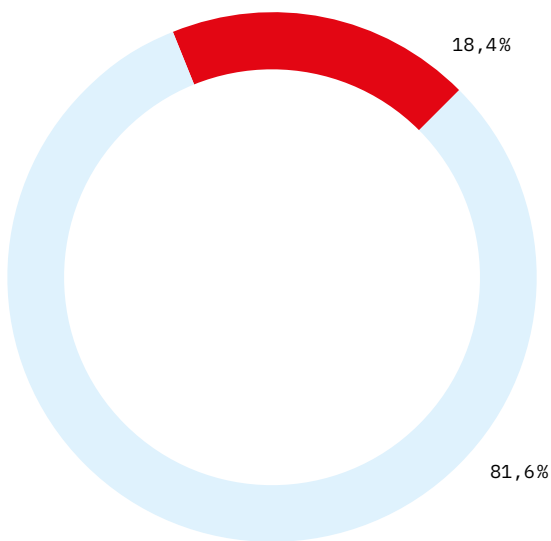
Von dieser Fläche sind zudem derzeit nach Erhebungsmethode der Studie 47,8% unbebaut. Dies entspricht einer Größe von 709 ha und 1,2% des Dauersiedlungsraumes in Vorarlberg. Insgesamt ist diese Fläche im Eigentum von 1.526 Eigentümer:innen.

Abbildung 4: Prozentanteile der einzelnen Flächenwidmungskategorien in Vorarlberg



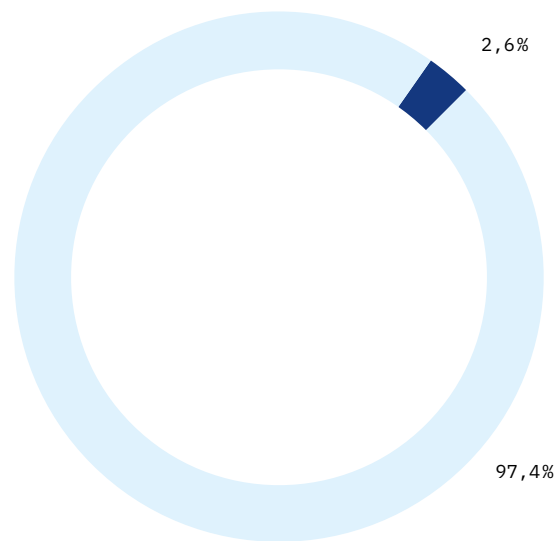
⁵ Wohnbaugrundstücke sind Flächen, die als Wohn-, Kern- und Mischgebiet oder als jeweilige Bauerwartungsfläche gewidmet sind.

Abbildung 5: Prozentanteil Wohnbaugrundstücke im Dauersiedlungsraum



Restlicher Dauersiedlungsraum
Wohnbaugrundstücke

Abbildung 6: Prozentanteile Betriebsgebietsgrundstücke im Dauersiedlungsraum



Restlicher Dauersiedlungsraum
Betriebsgrundstücke

2.2 Kernaussagen zur Gesamtfläche und Gesamtsituation

Nachfolgend werden die Kernaussagen der Studie im Kontext der gesamten Grundstücksflächen⁶ in Vorarlberg dargelegt und erläutert.

Die Gesamtfläche Vorarlbergs beträgt auf Basis des Grundstücksverzeichnisses 267.095 Hektar, die sich auf 171.091 Grundstückseigentümer:innen aufteilt.

Insgesamt besitzen in Vorarlberg knapp 60% (57,6 %) der Gesamtbevölkerung keinen Grund und Boden.

Nachfolgend wird die Besitzstruktur (Flächengröße und deren Häufigkeit) durch Zuordnung der Grundstücke zu

Größenkategorien von 50 m² bis 5.000 m² (Abbildung 8) und von 1 Hektar bis 9.000 Hektar (Abbildung 9) dargestellt. Die Bezugsgröße ist jeweils die Summe aller Grundstücksflächen und Teilflächen pro Grundstücksbesitzer:in. In den Abbildungen ist vor allem die Vielzahl an Eigentümer:innen, die kleine Grundstücksflächen besitzen und die damit einhergehende Kleinstrukturiertheit des Grundbesitzes in Vorarlberg erkennbar.

Insgesamt zeigt sich eine große Ungleichheit der Grundstücks- und Bodenbesitzverhältnisse in Vorarlberg. Zu den größten Grundstückseigentümer:innen über alle Flächenkategorien gehören Agrargemeinschaften (35%), Gemeinden (14%), Bund (3%), Land (1%) sowie Kirchen und kirchliche Institutionen (1%).

⁶ Flächenwidmungskategorien sind: Kerngebiet, Wohngebiet, Mischgebiet, Bauerwartungsflächen, Betriebsgebiet, Freifläche, Freifläche Landwirtschaft, Verkehrsfläche, Vorbehaltsflächen, Gewässer, Wald.

Abbildung 7: Anzahl der Grundstückseigentümer:innen kategorisiert nach Grundstücksgröße – alle Flächenwidmungskategorien bis 5.000 m²

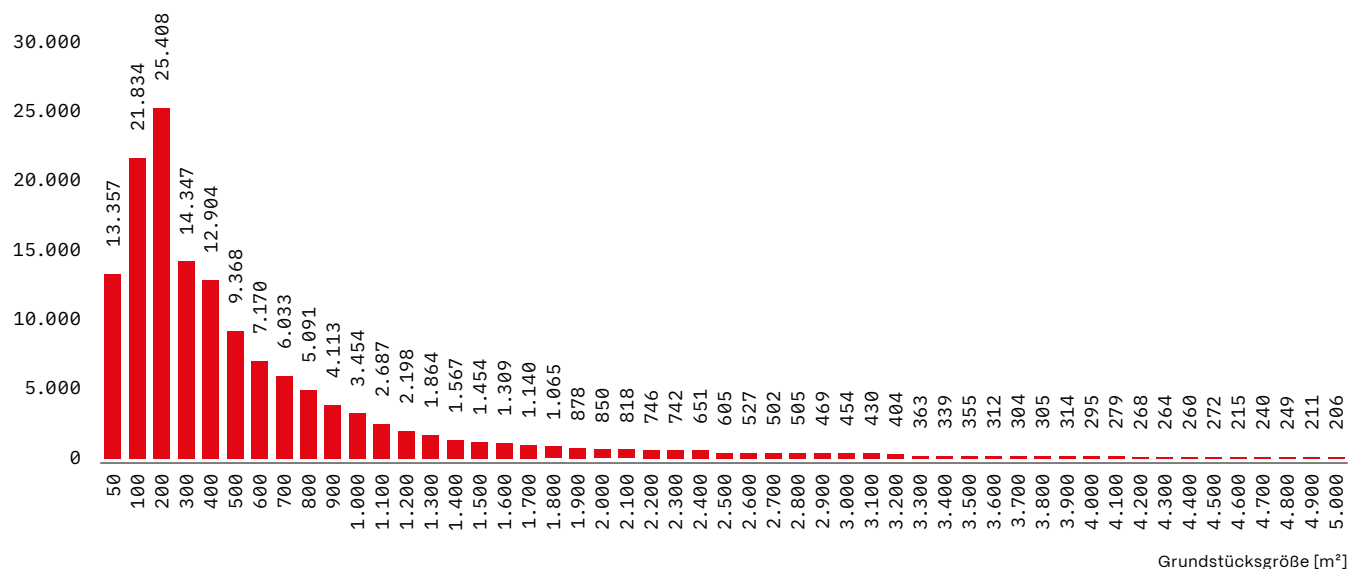
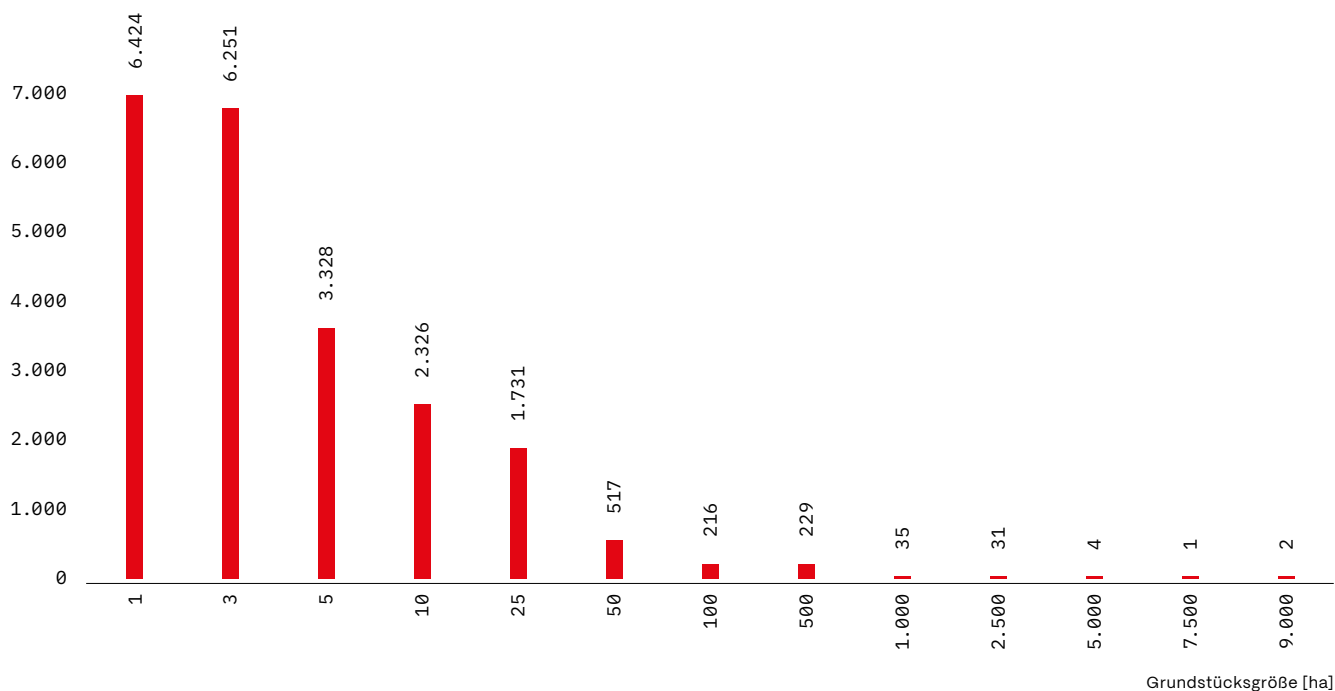


Abbildung 8: Anzahl der Grundstückseigentümer:innen kategorisiert nach Grundstücksgröße – alle Flächenwidmungskategorien ab 1 Hektar (=10.000 m²). Die Kategorie 1 beinhaltet alle Flächen von 5.001 m² bis 10.000 m². Die Kategorie 3 alle Flächen von 10.001 m² bis 30.000 m² usw.



2.3 Wohnbaugrundstücke

Insgesamt gibt es Wohnbaugrundstücke im Ausmaß von 10.413 ha, dies entspricht ca. 18% des Dauersiedlungsraumes in Vorarlberg. Zudem gibt es in Vorarlberg 144.720 Wohnbaugrundstückseigentümer:innen. Dies entspricht 36% der Gesamtbevölkerung.

In anderen Worten, 64% der Vorarlberger Gesamtbevölkerung besitzen keine Wohnbaugrundstücke und haben somit kein Wohneigentum.

Durchschnittlich besitzen die Eigentümer:innen in Vorarlberg Wohnbaugrundstücke im Ausmaß von rund 720 m². Die Flächenverteilung ist insgesamt sehr kleinstrukturiert. 75% der Wohnbaugrundstückseigentümer:innen besitzen kleinstrukturierte Flächen, die kleiner als der Durchschnitt von 720 m² sind. Demgegenüber besitzen wenige Eigentümer:innen große Grundstücksflächen. Dies sind neben einzelnen Privatpersonen vor allem gemeinnützige Wohnbauträger, Kirchen und kirchliche Institutionen und Städte bzw. Gemeinden. Die

durchschnittliche Anzahl an Grundstücken bzw. Grundstücksanteilen pro Grundstücksbesitzer:in liegt bei 6.

Insgesamt zeigt sich in diesem Kontext eine große Ungleichheit. So besitzen 10% der Vorarlberger:innen 76% der gesamten Wohnbaugrundstücksflächen. Nur 32% der Gesamtbevölkerung besitzen bebaute Wohnbaugrundstücke.

16% der Gesamtbevölkerung besitzen noch unbebaute Wohnbaugrundstücke, im Ausmaß von 4.116 ha. Die durchschnittliche Fläche von unbebauten Wohnbaugrundstücken beträgt 654 m². Die durchschnittliche Anzahl an Grundstücken bzw. Grundstücksanteilen pro Grundstücksbesitzer:in ist 3,5. Insgesamt sind 75% in Summe ca. 3.046 ha kleiner als die durchschnittliche Fläche von 654 m². Dies zeigt ebenfalls eine Kleinstrukturiertheit auf, die in der Zukunft das Vererben und Bauen sowie die zielgerichtete und effektive Mobilisierung von Bauland zunehmend erschwert.

Abbildung 9: Anzahl Grundstückseigentümer:innen kategorisiert nach Grundstücksgröße – Wohnbaugrundstücke bis 5.000 m²

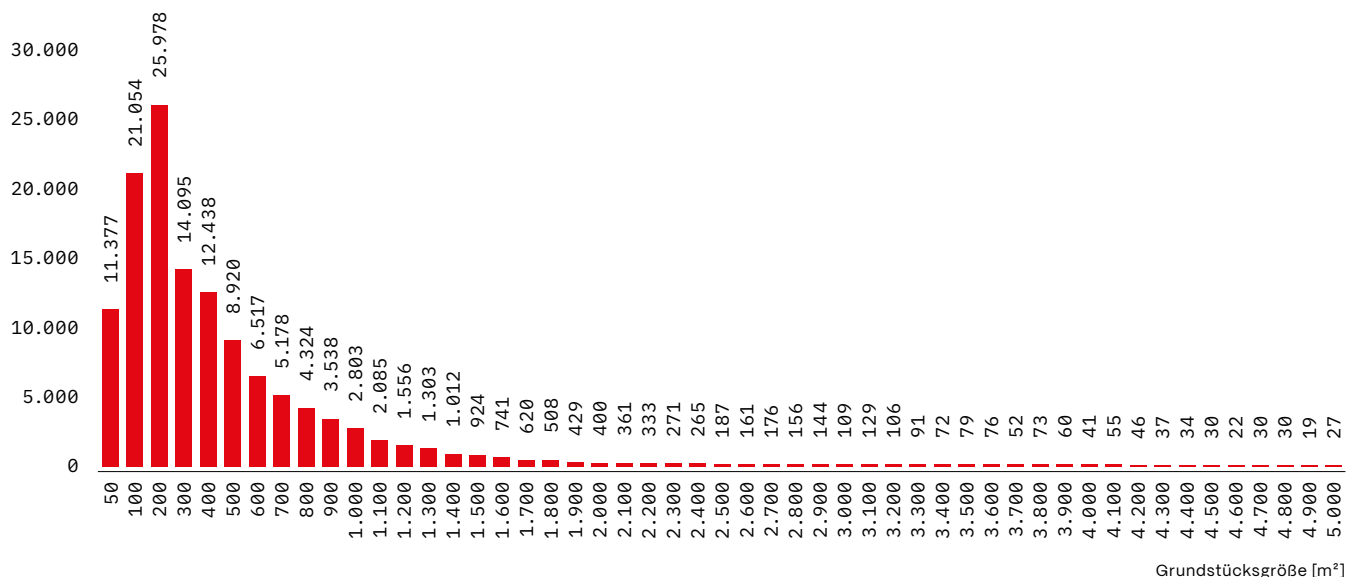
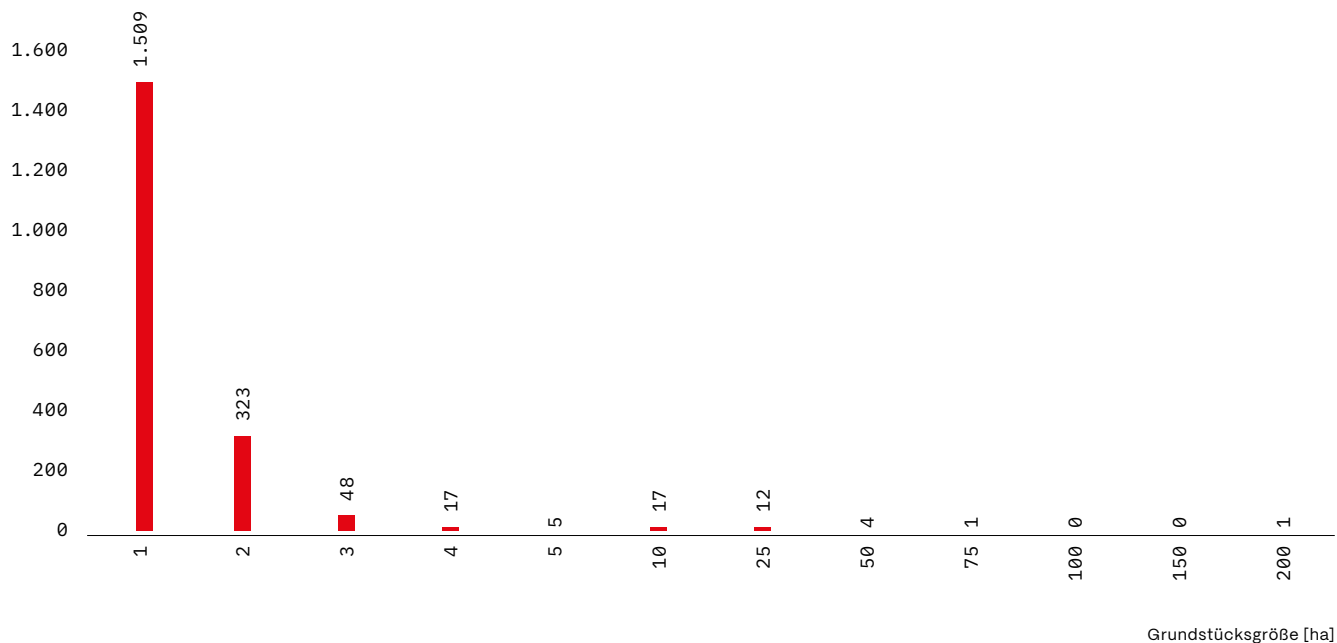


Abbildung 10: Anzahl der Grundstückseigentümer:innen kategorisiert nach Grundstücksgröße – Wohnbaugrundstücke ab 1 Hektar. Die Kategorie bis 1 Hektar beinhaltet alle Flächen von 5.001 m² bis 10.000 m². Die Kategorie 2 alle Flächen von 10.001 m² bis 20.000 m² usw.



2.4 Betriebsgrundstücke

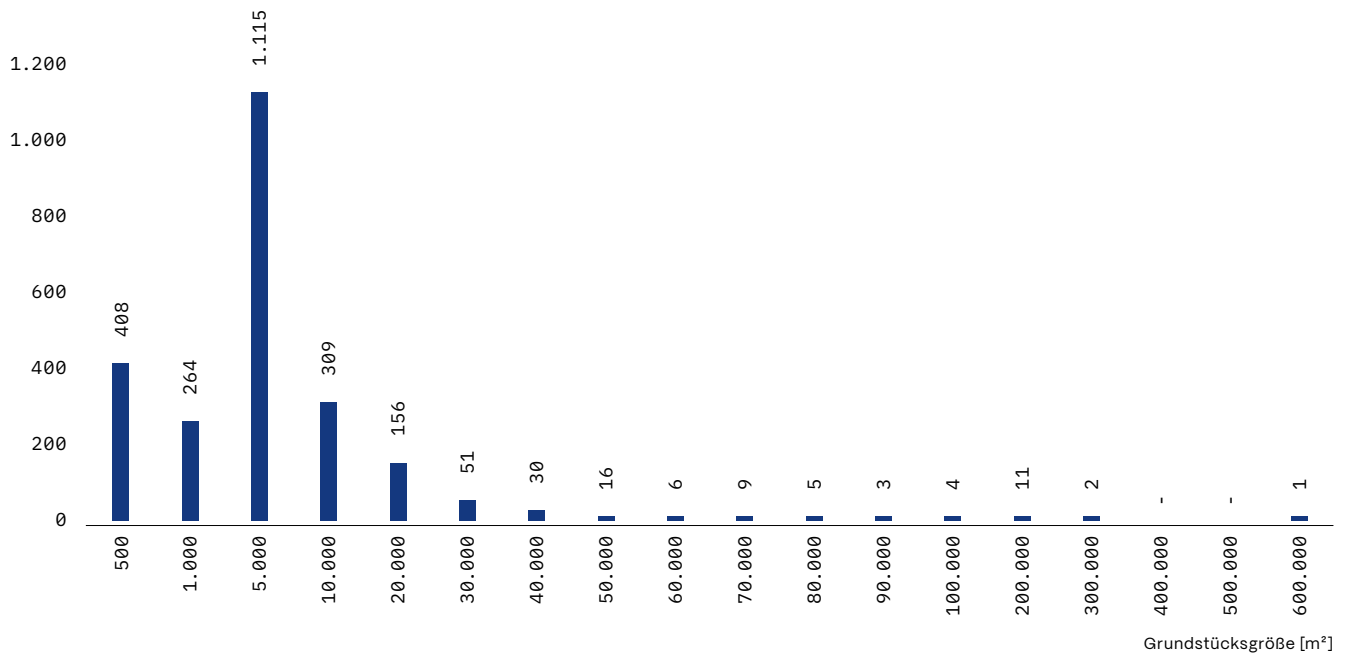
Insgesamt gibt es Betriebsgrundstücke im Ausmaß von 1.482 ha, was ca. 2,6% des Dauersiedlungsraumes in Vorarlberg entspricht. Zudem gibt es in Vorarlberg 2.390 Betriebsgrundstückseigentümer:innen.

Durchschnittlich besitzen die Eigentümer:innen in Vorarlberg Betriebsgrundstücke im Ausmaß von 6.200m². Die Flächenverteilung ist insgesamt sehr kleinstrukturiert. 79% der Betriebsgrundstückseigentümer:innen besitzen kleinstrukturierte Flächen, die kleiner als der Durchschnitt von 6.200 m² sind. Die durchschnittliche Anzahl an Grundstücken bzw. Grundstücksanteilen pro Grundstücksbesitzer:in ist 5.

1.482 Eigentümer:innen besitzen bebaute Betriebsgrundstücke. Dies entspricht 62% aller Betriebsgrundstückseigentümer:innen. Demgegenüber besitzen 1.525 Eigentümer:innen noch unbebaute Betriebsgrundstücke im Ausmaß von 709 ha. Die unbebauten Betriebsgrundstücke haben eine durchschnittliche Fläche von 4.649 m². Insgesamt sind 78% in Summe ca. 553 ha kleiner als die durchschnittliche Fläche.

Auch bei den Betriebsgrundstücken wird deutlich, dass eine Vielzahl an Eigentümer:innen kleinere Betriebsgrundstücksflächen und wenige Eigentümer:innen große Betriebsgrundstücksflächen besitzen. Dies wird im nachfolgenden Schaubild deutlich.

Abbildung 11: Anzahl der Grundstückseigentümer:innen kategorisiert nach Grundstücksgröße – Betriebsgebietsgrundstücke



2.5 Exkurs: Besitz der Gemeinden

Im Rahmen der Studie wurden zudem die Grundstücksflächen im Besitz der Gemeinden untersucht. Insgesamt sind 38.067 ha Grundstücksflächen im Besitz der Gemeinden (14% der Gesamtfläche). Über 99 % dieser Flächen sind allerdings Waldflächen und Freiflächen. 18.904 ha sind Waldfläche. Dies entspricht 22,3% der gesamten Waldfläche in Vorarlberg. 18.811 ha Freifläche (12%) sind ebenfalls im Besitz der Vorarlberger Gemeinden. Der Anteil der im Besitz der Gemeinden befindlichen Betriebsgebietsflächen und Wohnbaugrundstücke beträgt nicht einmal 1% des Gesamtbesitzes aller Gemeinden.

Insgesamt haben die Vorarlberger Gemeinden Betriebsgebietsflächen im Ausmaß von 61 ha (4% der gesamten Betriebsgebietsflächen). Davon sind ca. 43 ha unbebaute Betriebsgebietsflächen.

Wohnbauflächen sind insgesamt 291 ha im Besitz der Vorarlberger Gemeinden. Dies entspricht 3% der gesamten Wohnbaugrundstücksflächen in Vorarlberg. Die Gemeinden besitzen hierbei 198 ha unbebaute Wohnbaugrundstücke.

Die Zahlen zeigen, dass große Teile der Gemeinden und überhaupt die öffentlichen Hand, der dringlichen Notwendigkeit einer aktiven Bodenpolitik zur nachhaltigen Sicherung von Grund und Boden für leistbares Wohnen und Wirtschaftsentwicklung zur Sicherung und Entwicklung von Arbeitsplätzen nicht nachgekommen sind.

2.6 Exkurs: Besitzverteilung juristische Personen und natürliche Personen

Im Rahmen der Studie wurden zudem die Besitzverhältnisse von juristischen und natürlichen Personen untersucht. Hierbei zeigt sich, dass natürliche Personen (Privatpersonen) 42% der Gesamtfläche Vorarlbergs besitzen, dies entspricht knapp 113.000 ha. Juristische Personen wiederum besitzen an der Gesamtfläche 58%, was rund 154.000 ha betragen.

Insgesamt besitzen juristische Personen Wohnbaugrundstücke im Ausmaß von knapp 1.500 ha (14% der gesamten Wohnbaugrundstücke). Davon sind ca. 700 ha unbebaute Wohnbaugrundstücke. Natürliche Personen besitzen insgesamt Wohnbaugrundstücke im Ausmaß von 8.900 ha, was 86% der gesamten Wohnbaugrundstücke sind. Hier von sind 3.400 ha der Wohnbaugrundstücke unbebaut.

Insgesamt besitzen juristische Personen Betriebsgebietsflächen im Ausmaß von knapp 1.140 ha (77% der gesamten Betriebsgebietsflächen). Davon sind ca. 520 ha unbebaute Betriebsgebietsflächen. Natürliche Personen besitzen insgesamt Betriebsgebietsflächen im Ausmaß von 340 ha, was 23% der gesamten Betriebsgebietsflächen sind. Hiervon sind 190 ha der Betriebsgebietsflächen unbebaut.

3

Schluss- folgerungen

Im Rahmen der Studie wurden die Grundstücksbesitzverhältnisse in Vorarlberg detailliert aufgearbeitet und analysiert. Folgende Schlussfolgerungen lassen sich auf Basis der gewonnenen Daten ziehen.

Grundsätzlich kann konstatiert werden, dass rund 50% der Gesamtfläche im Besitz von Agrargemeinschaften, Gemeinden, Land und Bund sind und somit erschwert verkauft werden kann. In diesem Kontext zeigt sich, dass die Besitzverhältnisse in Vorarlberg nicht mit denen in Großbritannien vergleichbar sind.

Nichtsdestotrotz lassen sich klare Ungleichverteilungen in Vorarlberg erkennen.

- Rund 60% der Vorarlberger:innen besitzen anteilig keinen Grund und Boden.
- Rund zwei Drittel der Vorarlberger:innen besitzen kein Wohnbaugrundstück bzw. Eigentumswohnungsanteil.
- 10% der Vorarlberger:innen besitzen 76% der gesamten Wohnbaugrundstücksflächen

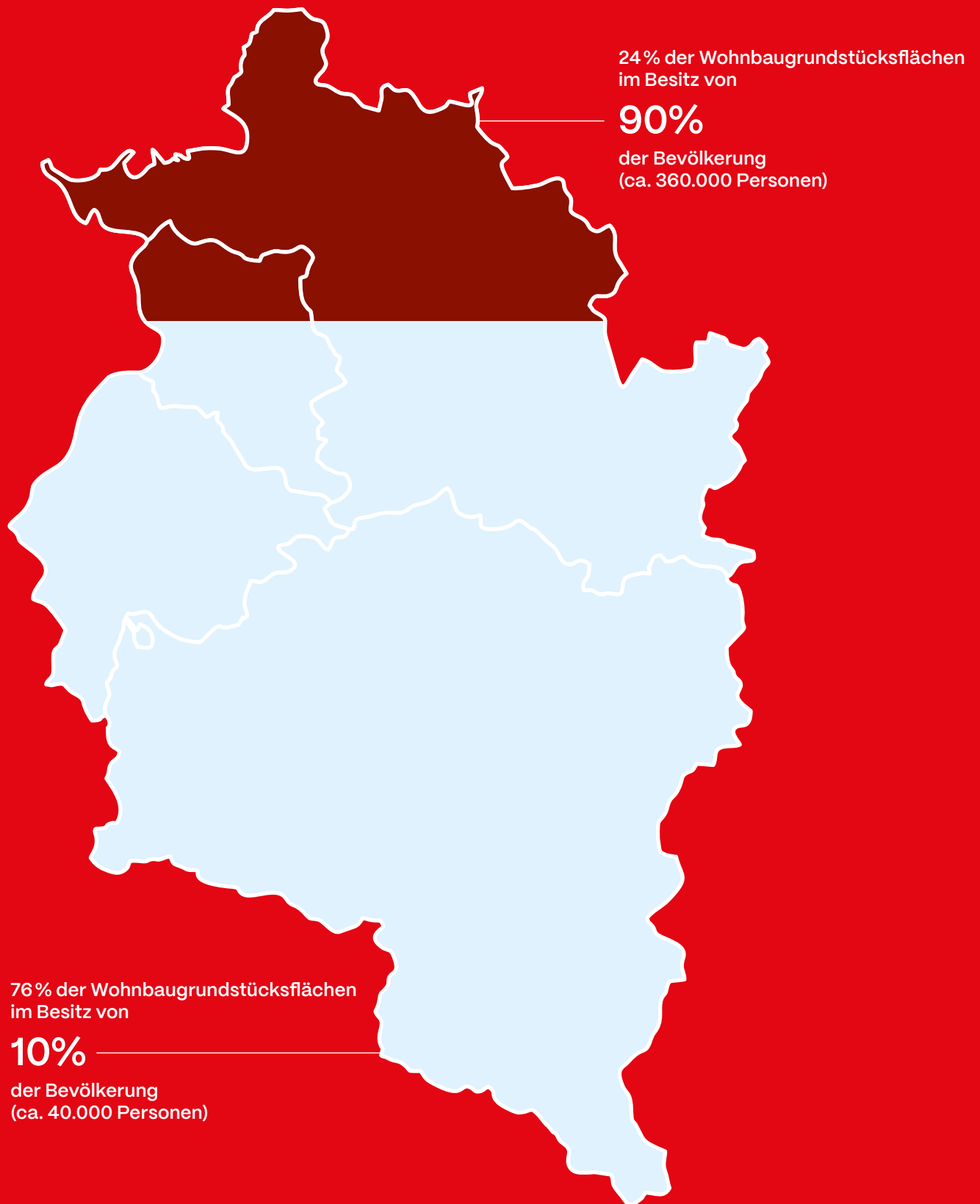
Diese Besitzverhältnisse tragen das Potential einer weiteren gesellschaftlichen Spaltung. Durch diese Ungleichheit werden immer weniger Vorarlberger:innen Wohneigentum haben und immer mehr Vorarlberger:innen in Mietverhältnissen leben. **Das Ländle wird zum Land der Mieter:innen.** Diese Entwicklungen bringt zahlreiche negative Auswirkungen mit sich.

Jeder Mensch in Vorarlberg hat das Recht auf angemessenen Wohnraum. Im Rahmen der Studie wurde jedoch erhoben, dass 64% gar kein Wohnbaugrundstück oder Wohnungsanteil besitzen. Zudem wird hier eine deutliche Spaltung sichtbar: 10% der Vorarlberger:innen besitzen 76% der gesamten Wohnbaugrundstücksflächen und nur noch 16% der Gesamtbevölkerung besitzen noch unbebaute Wohnbaugrundstücke. Dies führt zunehmend zu Flächenakkumulationen von wenigen Besitzer:innen. Diese Entwicklung wird, wenn nicht entgegengesteuert wird, unweigerlich zu einer weiteren Spaltung führen und fördert langfristig Altersarmut und führt insgesamt zu einer verstärkten Belastung der öffentlichen Hand.

Gewidmete, aber unbebaute Flächen sind schwer mobilisierbar. Hier liegt die Entscheidungskompetenz bei den Eigentümer:innen. Dies erhöht bei Gemeinden den Widmungsdruck zur Mobilisierung von landwirtschaftlichen Flächen.

Eine weitere negative Folge ist, dass gewidmete Flächen ohne Einfluss der öffentlichen Hand und ohne Einschränkungen des Grundverkehrs auf dem freien Markt veräußerbar sind und somit den Preisdruck auf Grundstücksflächen erhöhen. Diese uneingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten befeuern den Veranlagungswohnbau und verringern das Potential an Flächen für den dringenden notwendigen Bedarf für Wohneigentum mit Hauptwohnsitz.

Abbildung 12: Besitzverteilung der Wohnbaugrundstücksflächen in Vorarlberg





Lösungs- ansätze für Vorarlberg

Die Autoren der Studie haben im Rahmen der Arbeit folgende Denkanstöße und Lösungsansätze für Vorarlberg abgeleitet. Grundsätzlich bedarf es ein Bündel an verschiedenen Maßnahmen, welche umgesetzt werden müssen. Erste mögliche Schritte dazu werden nachfolgend angesprochen:

Lösungsansatz für gewidmete, unbebaute Grundstücke

Das Grundverkehrsgesetz muss in diesem Kontext abgeändert werden. Gewidmete, aber unbebaute Wohnbaugrundstücke dürfen im Wesentlichen nur für den Eigenbedarf mit Hauptwohnsitz erworben werden. Durch einen künftigen Bedarfsnachweis könnten die Grundstückspreistreiber wie Veranlagungswohnbau eingedämmt werden. Veranlagungswohnbau wird von Investor:innen betrieben, um durch Mieten ihre Investitionen zu refinanzieren. Zudem könnte durch diese Maßnahme das Problem der Zweitwohnsitze eingedämmt werden.

Lösungsansatz für nicht gewidmete Flächen innerhalb des Siedlungsrandes

Durch konsequente und zielführende Anwendung der Vertragsraumordnung (§38a Raumplanungsgesetz) durch die Gemeinden, können nicht gewidmete Flächen mit bestimmten Auflagen versehen werden (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung – Gesetzgebung (2023): Gesetz über die Raumplanung, §38 a). Somit können die Gemeinden klar die Rahmenbedingungen bestimmen. Hierfür ist nach Ansicht der Studienautoren eine zielführende Schulung und Wissensvermittlung von Gemeindemitarbeiter:innen sowie der Kommunalpolitik notwendig. Ein weiterer Lösungsansatz ist hier die Verabschiedung von definierten raumplanungs- und bodenpolitischen Richtlinien.

Lösungsansatz für Ferienwohnsitze im Rheintal

Laut §16 Raumplanungsgesetz verlangen Ferienwohnungen eine adäquate Widmung. Nach §16 Abs. 9 RPG kann diese Notwendigkeit durch eine Verordnung aufgehoben werden, was in vielen Gemeinden der Fall ist (vgl. Amt der Vorarlberger Landesregierung – Gesetzgebung (2023): Gesetz über die Raumplanung, §16 Abs. 9). Es kann jedoch zunehmend festgestellt werden, dass in diesen Vorarlberger Gemeinden diese Thematik als Preistreiber zu beobachten ist. Denn Ferienwohnungsnutzungen erhöhen zusätzlich den Widmungsdruck auf Flächen und ebenso wirken diese preistreibend und erschweren wiederum die Schaffung von Wohneigentum.

Es empfiehlt sich daher, diese Verordnung auf Ansuchen der jeweiligen Gemeinde unkompliziert und zeitnah aufzulösen.

Weitere Lösungsansätze

Durch die laufende Ermittlung von faktenbasierten Zahlenmaterial können die weiteren zukünftigen Entwicklungen weiter detailliert evaluiert und analysiert werden. Stehen jedoch keine detaillierten Zahlen zur Verfügung und werden die verfügbaren Daten nicht verknüpft, ist eine laufende Beobachtung und Analyse schwer möglich.

Ein weiterer Lösungsansatz ist die legislative Implementation von Vorkaufsrechten für Gemeinden, sodass Gemeinden durch Eigentum die genauen Rahmenbedingungen für die Bebauung vorgeben und definieren können.

Als weiterer Lösungsansatz muss die Etablierung einer beratenden Taskforce genannt werden, welche in dieser Thematik die führenden Politiker:innen berät und begleitet.

Ein weiterer Lösungsansatz ist die Verlängerung der Bebauungsfrist für Gemeinden und Unternehmen, welche im Sinne des Gemeinwohls agieren. Derzeit beträgt die Bebauungsfrist 7 Jahre. Für Projekte, welche nachhaltig entwickelt werden sollen, ist dies ein zu kurzer Zeitraum. Deshalb ist hier ein Lösungsansatz, dass die Frist für oben genannte Akteure auf mindestens 10 Jahre erhöht wird.



Schluss- folgerungen und Forderungen der AK Vorarlberg

Die folgenden Schlussfolgerungen und Forderungen der AK Vorarlberg entsprechen nicht zwangsläufig der Meinung der Studienautor:innen.

Schlussfolgerungen der Arbeiterkammer Vorarlberg aus der Studie „Wem gehört das Land“

1. Keine Bodenknappheit per se

40 % aller für den Wohnbau gewidmeten oder vorbehaltenen Grundstücksflächen sind noch unbebaut. Dabei handelt es sich laut Studie (Referenzjahr 2020) um 4.116 ha unbebauten Wohnbaugrund. Die Bevölkerung wohnt auf den bebauten 60 %, also auf 6.297 ha. Somit wäre an sich ausreichend gewidmetes Bauland inklusive Bauerwartungsland vorhanden, um den Wohnbedarf abzudecken. Von Bodenknappheit per se kann daher keine Rede sein.

2. Fehlende Marktverfügbarkeit

Insgesamt gibt es 144.720 Wohnbaugrundstückseigentümer:innen in Vorarlberg. Das sind 36 % der Gesamtbevölkerung im Land, wobei sich die Wohnbaugrundstückseigentümer sowohl aus natürlichen als auch aus juristischen Personen zusammensetzen. 64 % besitzen weder ein Baugrundstück noch ein Haus noch eine Eigentumswohnung.

Die Besitzverhältnisse sind aber sehr unterschiedlich verteilt, siehe Studie Abbildungen 9 und 10 auf Seite 21 und 22.

Ein Teil des Baulandes ist sehr klein strukturiert, da auch Eigentumswohnungen erfasst sind. Durchschnittlich besitzen die Eigentümer:innen in Vorarlberg Wohnbaugrundstücke im Ausmaß von 720m². 75 % der Wohnbaugrundstückseigentümer:innen besitzen Flächen, die kleiner sind als 720m².

Von den insgesamt 144.720 Wohnbaugrundstücks- und Wohnungseigentümer:innen besitzen 1.509 natürliche oder juristische Personen jeweils Flächen von über 5.000m² bis maximal 10.000m².

Durch die hohe Nachfrage an Baugrund und die Konzentration des Grundstücksbesitzes auf relativ wenige Anbieter sind auf dem Markt gewidmete Baugrundstücke so gut wie nicht mehr in ausreichendem Maße zu erschwinglichen Preisen verfügbar.

3. Problem der Baulandhortung bzw. Bodenspekulation

Laut Studie besitzen 10 % der Eigentümer:innen von Wohnbaugrundstücken 76 % der gesamten bebauten und unbebauten Wohnbaugrundstücksflächen im Land.

Spekulanten verknappen das Angebot. Dadurch steigen die Bodenpreise. Finanzkräftige Bauträger überbieten sich gegenseitig und treiben die Bodenpreise immer noch weiter in die Höhe. Aufgrund der Entwicklung des Preisniveaus für Bauland kann leistbares Wohnen in Vorarlberg längst nicht mehr im notwendigen Ausmaß sichergestellt werden.

4. Land kann und muss dieser Entwicklung endlich entgegenwirken

Der Verfassungsjurist Univ.-Prof. Dr. Peter Bußjäger hat bereits im Jahr 2022 im Auftrag der AK Vorarlberg ein Rechtsgutachten erstellt, in welchem klar zum Ausdruck kommt, dass effiziente Maßnahmen gegen die Baulandhortung und die damit verbundenen Preissteigerungen durch entsprechende Gesetzesänderungen auf Landesebene umsetzbar wären.

Forderungen und Empfehlungen der Arbeiterkammer Vorarlberg

1. „Leistbares Wohnen“ als Grundsatz staatlichen Handelns in der Vorarlberger Landesverfassung und als Raumordnungsziel im Vorarlberger Raumplanungsgesetz verankern

Die Aufnahme einer solchen Zielbestimmung in die Landesverfassung unterstreicht laut Univ.-Prof. Dr. Bußjäger die rechtspolitische Bedeutung.

Um Regelungen zu schaffen, die eine Baulandhortung durch Spekulanten verhindern, ist es EU- und verfassungsrechtlich unumgänglich, „Leistbares Wohnen“ als Zielsetzung im Raumplanungsgesetz zu verankern. Ohne eine derartige Zielbestimmung im Raumplanungsgesetz werde lt. Bußjäger-Gutachten die Verschärfung von Maßnahmen gegen die Baulandhortung vor Gericht, insbesondere vor dem EuGH, schwer zu rechtfertigen sein.

Tirol hat als ein solches Ziel überörtlicher Raumplanung in § 1 Abs. 2g Tiroler Raumordnungsgesetz längst definiert, wonach „die Erhaltung und Weiterentwicklung der Siedlungsgebiete zur Deckung des Wohnbedarfes der Bevölkerung ..., die Verhinderung der Zersiedelung, die Verwirklichung verdichteter Bauformen sowie angemessene Grundstückspreise anzustreben sind“.

So wird die rechtliche Voraussetzung dafür geschaffen, dass sich Raumordnungs- und Bebauungspläne sowie die Vertragsraumordnung auch am Ziel der bedarfsgerechten Schaffung leistbaren Wohnraums auszurichten haben, insbesondere in Ballungsräumen mit hohem Bedarf an sozialem und leistbarem Wohnbau.

2. Grundverkehrsgesetz ändern – Kauf von bebautem und unbebautem Bauland/ Bauerwartungsland nur noch nach Bedarfsprüfung

Derzeit gilt ein Erklärungsmodell beim Erwerb unbebauter Baugrundstücke. Käufer:innen von Baugrundstücken müssen erklären, dass sie die Grundstücke innerhalb einer Frist von 10 Jahren bebauen werden. Ausgenommen von dieser Verpflichtung ist der einmalige Erwerb eines unbebauten Baugrundstücks mit maximal 800 m² Fläche. Die Erklärung wird von der Behörde dann nicht akzeptiert, wenn der:die Erwerber:in bereits Eigentümer:in an unbebauten Baugrundstücken im Ausmaß von mehr als 50.000 m² ist.

Wird die Bebauungsfrist von 10 Jahren nicht eingehalten, ist das Grundstück der Gemeinde zum Kauf anzubieten. Erfolgt über den Verkauf kein Einvernehmen, wird das Grundstück versteigert.

Dieses Erklärungsmodell gilt jedoch nicht für bebaute Flächen. Zudem sind unter anderem Bauträger davon ausgenommen. Diese können unbebautes Bauland über der Grenze von 50.000 m² ankaufen, ohne eine Erklärung über die Bebauungsabsicht abgeben zu müssen. Das eingeführte Erklärungsmodell hat daher nicht dazu geführt, die steigenden Immobilienpreise zu dämpfen und Baulandhortung bzw. Spekulation einzudämmen.

Die bisher bestehende Ausnahme der Fünf-Hektar-Regel als Obergrenze für gewerbliche Bauträger muss daher jedenfalls abgeschafft werden.

Zudem ist ein Genehmigungsmodell für den Erwerb von unbebautem und bebautem Bauland sowie Bauerwartungsland einzuführen:

Vorausgesetzt, es wird „Leistbares Wohnen“ als Ziel im Raumplanungsgesetz verankert, kann lt. Bußjäger das Grundverkehrsgesetz dahingehend geändert werden, dass künftig der Erwerb von unbebautem und bebautem Bauland in bestimmten Landesteilen einer Genehmigungspflicht unterliegt, wenn ein bestimmtes Preisniveau überschritten wird oder andere Parameter für leistbares Wohnen indizieren, dass gewidmete Baugrundstücke auf dem Markt nicht in ausreichender Zahl zugänglich sind.

Die Kriterien für eine Genehmigung sind im Sinne der Raumordnungsziele derart festzulegen, dass nur „berechtignte Interessen“ wie der konkret nachzuweisende Hauptwohnsitzbedarf (Eigenbedarf oder Fremdbedarf an leistbaren Wohnungen) bezüglich der zu erwerbenden Liegenschaft zu einer Genehmigung führen. Ausnahmen soll es nur für den Erwerb eines Baugrundstücks für die eigenen Kinder geben.

Bauträger sollten nur dann kaufen dürfen, wenn sie dadurch Wohnbedarf an leistbaren Miet- bzw. Eigentumswohnungen von konkreten Wohnungswerber:innen nachhaltig abdecken und ein genehmigungsfähiges Projekt auf diesem Grundstück vorweisen können, das in den nächsten fünf Jahren umgesetzt werden muss.

3. Verkehr mit Freiflächengrundstücken beschränken

Alle im Raumplanungsgesetz definierten Raumplanungsziele, zu denen endlich die Zielbestimmung „Leistbares Wohnen“ hinzuzufügen ist, stehen im Widerspruch zu Spekulation mit Grund und Boden und Gewinnmaximierung.

Baulandmobilisierung erfolgt vielfach durch Erwerb und anschließender Umwidmung von Freiland in Bauland. Nicht gewährleistet ist, dass die gewonnenen Wohnbaugrundstücksflächen zur bedarfsgerechten Schaffung leistbarer Wohnungen herangezogen werden. Eine Umwidmung sollte daher vor dem Hintergrund einer bedarfsgerechten Bebauung erfolgen.

Auch bei Grundstücken, die größer sind als 2.000 m², sollte den Gemeinden, dem Land, gemeinnützigen Bauvereinigungen und dem einzurichtenden Vorarlberger Bodenfonds zum Zweck der Schaffung von Baufläche für den gemeinnützigen bzw. leistbaren Wohnbau jedenfalls ein Vorkaufsrecht vor privaten Investoren eingeräumt werden. Dabei sollte den Akteuren der Bodenpolitik im Interesse der Schaffung leistbaren Wohnens eine längere als die derzeit geltende Bebauungsfrist von nur sieben Jahren eingeräumt werden.

Außerdem sollte gesetzlich verankert werden, dass bei einer Aufwertung der Liegenschaft durch nachträgliche Umwidmung in Bauland die Grundstückskosten von Land, Gemeinden, gemeinnützigen Bauträgern und dem Vorarlberger Bodenfonds zum kostendeckenden Selbstkostenpreis an die Bau- und Wohnungswerber:innen von gemeinnützigen oder förderbaren Wohnungen weitergegeben werden müssen, um dem öffentlichen Interesse nach leistbarem Wohnen gerecht zu werden.

4. Einrichtung des Vorarlberger Bodenfonds

Es ist endlich der Vorarlberger Bodenfonds einzurichten. In anderen Bundesländern, beispielsweise in Tirol und Salzburg, ist er bereits etabliert.

Der Bodenfonds ist ein grundverkehrsrechtlich und raumplanerisch bevorzugter Teilnehmer am Grundstücksmarkt und kann dadurch Spekulationstätigkeit, Preistreiberei und Baulandhortung eindämmen. Dieser Fonds kauft Grundstücke und gibt sie bedarfsorientiert und nach Absprache mit der Standortgemeinde an gemeinnützige Wohnbauträger oder Gewerbebetriebe unter Auflagen – wie der Schaffung leistbaren Wohnens – weiter.

Konkrete Funktionen und Aufgaben, die der Bodenfonds übernehmen soll, sind:

- Baulandmobilisierung
- Erwerb, Entwicklung und anschließende Weitergabe von Grundflächen zu günstigen Preisen, insbesondere an Gemeinnützige Bauvereinigungen
- Vergabe und Verwaltung von Baurechtsgrundstücken
- Durchführung von Wettbewerben und Vergabeverfahren
- Wahrnehmung von Raumordnungsaufgaben
- Unterstützung von Gemeinden
- Quartiersentwicklung, Schutz der Kommunen vor Einflüssen und Begehrlichkeiten. Implementierung von Instrumenten wie z. B. städtebauliche Verträge und Vertragsraumordnung.

5. Sozialer Wohnbau als Schlüssel zu mehr Entspannung auf dem Wohnungsmarkt

Die Arbeiterkammer Vorarlberg fordert ein zehnjähriges Wohnbausonderprogramm für die gemeinnützigen

Wohnbauträger, dessen Ziel es ist, jährlich 1.000 gemeinnützige Wohnungen in Vorarlberg zu errichten. Ein Großteil davon soll als Miet-Kauf-Wohnungen angeboten werden, deren Preis sich an den tatsächlichen Grundstücks- und Errichtungskosten orientieren muss und nicht am Marktpreis.

6. Umwidmungsgewinne fair verteilen

Wird Grünland in Bauland umgewidmet, steigt der Wert eines Grundstücks im Durchschnitt um das 26-Fache. Die Arbeiterkammer Vorarlberg fordert daher eine Abschöpfung der Umwidmungsgewinne in Höhe von mindestens 30 Prozent. Diese Mehrwertabgabe würde enorme Mittel lukrieren, die dem Bodenfonds und dem sozialen Wohnbau zugutekommen sollen.

7. Infrastruktur-Bereitstellungsabgabe

Die Einführung einer solchen Abgabe für dauerhaft nicht genutzte, als Bauland unbefristet gewidmete und voll erschlossene Grundstücksflächen sollte in Erwägung gezogen werden. Natürlich sind Ausnahmebestimmungen etwa zugunsten von Kindern, die ein derartiges Grundstück einmal bebauen könnten in einem angemessenen Rahmen vorzusehen. Die Gesetzgebungskompetenz dafür liegt beim Land. In anderen Bundesländern sind derartige Abgaben bereits gesetzlich verankert worden.

Die derzeit fehlende Kostenbeteiligung der Eigentümer:innen solcher Grundstücke an der bereitgestellten Infrastruktur einer Gemeinde stellt eine sachlich nicht zu rechtfertigende finanzielle Begünstigung der Hortung von Bauland zulasten des Gemeinwohls dar.

Anhang¹

Einblick in die Besitzverhältnisse nach Flächenwidmung- und Bebauungsstatus

Top 10 nach Gesamtfläche (alle Widmungen, bebaut und unbebaut)

Fläche in m²	Anzahl Flächen	Name
89.214.102	1.641	Forstfonds des Standes Montafon
81.879.194	1.011	Agrargemeinschaft Nenzing
70.408.777	5.290	Republik Österreich – Öffentliches Wassergut
49.469.618	70	Gemeinde Galtür
40.171.411	1.024	Stadt Bludenz
27.563.298	3.520	Stadt Dornbirn
25.412.229	4.355	Land Vorarlberg
22.932.897	449	Gemeinde Dalaas
22.326.902	1.030	Agrargemeinschaft Altgemeinde Altenstadt
20.444.378	315	Agrargemeinschaft Bürgergemeinschaft Rankweil

Top 10 nach Wohnbau und Betriebsflächen gesamt

Fläche in m²	Anzahl Flächen	Name	Flächenwidmung
1.970.808	13.497	Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft GmbH	Wohngebiet
648.609	1.560	Kirche	Wohngebiet
531.570	133	Blum	Betriebsgebiet
455.818	3.189	Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH	Wohngebiet
402.830	12.457	Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Wohngebiet
280.612	572	illwerke vkw	Wohngebiet
261.005	425	Stadt Feldkirch	Wohngebiet
220.584	70	Rauch Fruchtsäfte	Betriebsgebiet
206.745	503	Marktgemeinde Lustenau	Wohngebiet
204.480	79	ALPLA	Betriebsgebiet

¹ Die Zuordnung und Benennung der Besitzer:innen erfolgte durch den manuellen Abgleich mit dem Grundstückskataster durch die AK Vorarlberg.

Top 10 nach Wohnbauflächen gesamt

Fläche in m ²	Anzahl Flächen	Name	Flächenwidmung
1.970.808	13.497	Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft GmbH	Wohngebiet
696.684	1.583	Kirche	Wohngebiet
455.818	3.189	Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH	Wohngebiet
402.830	12.457	Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Wohngebiet
280.612	572	illwerke vkw	Wohngebiet
261.005	425	Stadt Feldkirch	Wohngebiet
206.745	503	Marktgemeinde Lustenau	Wohngebiet
172.729	307	F. M. Hämmerle	Wohngebiet
172.571	391	Land Vorarlberg	Wohngebiet
172.514	220	Marktgemeinde Rankweil	Wohngebiet

Top 10 nach Wohnbauflächen bebaut

Fläche in m ²	Anzahl Flächen	Name	Flächenwidmung	Bebauungsstatus
1.421.471	10.824	Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft GmbH	Wohngebiet	bebaut
357.736	2.904	Alpenländische Gemeinnützige Wohnbau GmbH	Wohngebiet	bebaut
297.377	11.121	Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Wohngebiet	bebaut
182.865	741	Kirche	Wohngebiet	bebaut
126.091	153	Marktgemeinde Lustenau	Wohngebiet	bebaut
116.143	223	F. M. Hämmerle	Wohngebiet	bebaut
115.533	241	Land Vorarlberg	Wohngebiet	bebaut
96.945	673	Raiffeisenbank	Wohngebiet	bebaut
85.455	270	illwerke vkw	Wohngebiet	bebaut
79.923	2.432	Schertler	Wohngebiet	bebaut

Top 10 nach Wohnbauflächen unbebaut

Fläche in m²	Anzahl Flächen	Name	Flächenwidmung	Bebauungsstatus
549.337	2.673	Vorarlberger gemeinnützige Wohnungsbau- und Siedlungsgesellschaft GmbH	Wohngebiet	unbebaut
510.205	835	Kirche	Wohngebiet	unbebaut
195.157	302	illwerke vkw	Wohngebiet	unbebaut
190.380	309	Stadt Feldkirch	Wohngebiet	unbebaut
150.392	155	Marktgemeinde Rankweil	Wohngebiet	unbebaut
133.639	443	Öffentliches Gut	Wohngebiet	unbebaut
128.850	206	Gemeinde Altach	Wohngebiet	unbebaut
105.453	1.336	Wohnbauselbsthilfe Vorarlberger gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	Wohngebiet	unbebaut
97.499	439	Stadt Dornbirn	Wohngebiet	unbebaut
80.654	350	Marktgemeinde Lustenau	Wohngebiet	unbebaut

Top 10 nach Betriebsgebiet gesamt

Fläche in m²	Anzahl Flächen	Name	Flächenwidmung
531.570	133	Blum	Betriebsgebiet
220.584	70	Rauch Fruchtsäfte	Betriebsgebiet
204.480	79	ALPLA	Betriebsgebiet
193.046	48	Doppelmayr	Betriebsgebiet
192.826	99	Getzner	Betriebsgebiet
168.656	78	M-I Immobilien	Betriebsgebiet
164.802	17	Kunert Industriepark GmbH	Betriebsgebiet
161.828	9	Agrargemeinschaft Nenzing	Betriebsgebiet
161.330	7	Liebherr-Werk Nenzing GmbH	Betriebsgebiet
121.108	65	illwerke vkw	Betriebsgebiet

Top 10 nach Betriebsgebiet bebaut

Fläche in m ²	Anzahl Flächen	Name	Flächenwidmung	Bebauungsstatus
385.144	68	Blum	Betriebsgebiet	bebaut
149.492	22	Rauch Fruchtsäfte	Betriebsgebiet	bebaut
110.024	10	Kunert Industriepark GmbH	Betriebsgebiet	bebaut
110.000	3	Liebherr-Werk Nenzing GmbH	Betriebsgebiet	bebaut
102.972	8	Ganahl Aktiengesellschaft	Betriebsgebiet	bebaut
97.681	42	M-I Immobilien	Betriebsgebiet	bebaut
90.105	6	H. Nägele GmbH & Co KG	Betriebsgebiet	bebaut
75.412	5	Hilti Aktiengesellschaft	Betriebsgebiet	bebaut
74.342	23	ALPLA	Betriebsgebiet	bebaut
69.315	12	Real-Baubetreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH	Betriebsgebiet	bebaut

Top 10 nach Betriebsgebiet un bebaut

Fläche in m ²	Anzahl Flächen	Name	Flächenwidmung	Bebauungsstatus
166.144	34	Doppelmayr	Betriebsgebiet	un bebaut
161.828	9	Agrargemeinschaft Nenzing	Betriebsgebiet	un bebaut
146.426	65	Blum	Betriebsgebiet	un bebaut
134.817	77	Getzner	Betriebsgebiet	un bebaut
130.138	56	ALPLA	Betriebsgebiet	un bebaut
99.197	54	illwerke vkw	Betriebsgebiet	un bebaut
91.910	3	Meusburger	Betriebsgebiet	un bebaut
82.983	90	Loacker Recycling GmbH	Betriebsgebiet	un bebaut
79.737	76	Zumtobel Aktiengesellschaft	Betriebsgebiet	un bebaut
72.834	48	Mayr-Melnhof Weiterverarbeitungs Holding GmbH	Betriebsgebiet	un bebaut

Tabellenverzeichnis

Tabelle		Seite
1	Flächen- und Prozentanteile der einzelnen Flächenwidmungskategorien in Vorarlberg	18
1-8	Einblick in die Besitzverhältnisse nach Flächenwidmung und Bebauungstatus	38-41

Abbildungsverzeichnis

Abbildung		Seite
1	Auszug aus der Digitalen Katastralmappe (DKM)	12
2	Flächenwidmungskategorien im Flächenwidmungsplan in Vorarlberg	13
3	Zählweise der Grundstückseinteilung bebaut/unbebaut bei identischer Geometrie von Grundstück und Gebäude	13
4	Prozentanteile der einzelnen Flächenwidmungskategorien in Vorarlberg	18
5	Prozentanteil Wohnbaugrundstücke im Dauersiedlungsraum	19
6	Prozentanteile Betriebsgebietsgrundstücke im Dauersiedlungsraum	19
7	Anzahl der Grundstückseigentümer:innen kategorisiert nach Grundstücksgröße - alle Flächenwidmungskategorien bis 5.000 m ²	20
8	Anzahl der Grundstückseigentümer:innen kategorisiert nach Grundstücksgröße - alle Flächenwidmungskategorien ab 1 Hektar	20
9	Anzahl Grundstückseigentümer:innen kategorisiert nach Grundstücksgröße - Wohnbaugrundstücke bis 5.000 m ²	21
10	Anzahl der Grundstückseigentümer:innen kategorisiert nach Grundstücksgröße - Wohnbaugrundstücke ab 1 Hektar	22
11	Anzahl der Grundstückseigentümer:innen kategorisiert nach Grundstücksgröße - Betriebsgebietsgrundstücke	23
12	Besitzverteilung der Wohnbaugrundstücksflächen in Vorarlberg	27

Literaturverzeichnis

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Landesstelle für Statistik (2022): Bevölkerung Stichtag 31.03.2022, unter: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472238/Bevölkerung+März+2022.pdf/39b8d8ab-793b-dde8-8a27-e95185a919af?t=1651040124817> (Zugriff: 31.05.2023).

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Gesetzgebung (2023): Gesetz über den Verkehr mit Grundstücken, unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000597> (Zugriff: 31.05.2023).

The Guardian – Rob Evans (2019): Half of England is owned by less than 1% of the population, unter: <https://www.theguardian.com/money/2019/apr/17/who-owns-england-thousand-secret-landowners-author> (Zugriff: 31.05.2023).

Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (2023): Kataster Stichtagsdaten, unter: <https://www.bev.gv.at/Services/Produkte/Kataster-und-Verzeichnisse/Kataster-Stichtagsdaten.html> (Zugriff: 31.05.2023).

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Abteilung Raumplanung und Baurecht und Landesstelle für Statistik (2018): Strukturdaten Vorarlberg 2018. S. 14. unter: <https://vorarlberg.at/documents/302033/472382/Strukturdaten2018.pdf/170ce4ac-0743-f82f-366f-75d2628165cc?t=1616165007849> (Zugriff: 31.05.2023).

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Gesetzgebung (2023): Gesetz über die Raumplanung, §38 a unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000653> (Zugriff: 31.05.2023).

Amt der Vorarlberger Landesregierung – Gesetzgebung (2023): Gesetz über die Raumplanung, §16 Abs. 9 unter: <https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=LrVbg&Gesetzesnummer=20000653> (Zugriff: 31.05.2023).

AK Vorarlberg
Widnau 4
6800 Feldkirch, Österreich
T +43 50 258-0
kontakt@ak-vorarlberg.at
ak-vorarlberg.at